

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 愛西(県)-1, 愛知県, 愛知第5, 鍋田不動産鑑定事務所. Also includes 鑑定評価額: 9,920,000 円, 1㎡当たりの価格: 60,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月5日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price determination process.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
愛西(県)-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 愛西(県)-2, 愛知県, 愛知第5, 株式会社大島不動産鑑定中部支社, 氏名, 不動産鑑定士 和田 重樹. Summary row: 鑑定評価額 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格 87,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月7日, 令和5年6月15日, 正常価格, 69,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 愛西市大野町山1821番51. (2) ①範囲: 東130m, 西120m, 南30m, 北160m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 87,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏はJR関西線、近鉄名古屋線沿線に存する愛西市及びその周辺市町の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は居住性を重視する住宅地域で、市場性に着目した価値判断が行われている。 (8) 公示価格とした: ① 代表標準地 標準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡), ⑦ 内訳. (9) 指定からの検地: ① 指定基準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡), ⑦ 内訳. (10) 対象標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ③ 変動要因の価格形成要因の.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (愛西(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (株式会社安達不動産鑑定調査). Below it, 鑑定評価額 (13,300,000 円) and 1㎡当たりの価格 (61,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月9日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価 (48,000 円/㎡).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (愛西市諏訪町郷東99番4). (2) 近隣地域 (東40m, 西40m, 南20m, 北80m). (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地). (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +2.0). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 61,200 円/㎡). (6) 市場の特性 (同一需給圏内). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格 (標準地 100). (9) 指定基準地からの検討 (愛西(県)-1, 前年指定基準地の価格 60,300 円/㎡). (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 61,400 円/㎡, 変動率 -0.3%).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鍋田不動産鑑定事務所	
愛西(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	鍋田 梯
鑑定評価額	6,280,000 円		1㎡当たりの価格	51,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		愛西市勝幡町萩原1558番26			②地積 (㎡)	121 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60, 200) (その他)					
1:1		住宅W2	小規模一般住宅を主体とする古くからの住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	勝幡650m						
(2) 近隣地域	①範囲		東35m、西100m、南110m、北45m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約12m、規模120㎡程度、形状長方形			④地域的特性		特記事項 特になし				
		特記事項		街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	勝幡駅東方650m	法令規制	「調区」(60, 200)			
⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内に位置する旧来からの住宅団地であり、格別の変動要因もないことから当面は現状のまま推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		51,900 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は名鉄尾西線、津島線沿線の概ね愛西市及び隣接市の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は愛西市、津島市を中心とした尾張地区の居住者が大半を占める。当該地域は最寄駅、大型店舗まで徒歩圏に位置するが、古くに開発された住宅団地であることから、道路幅員が狭く、近年の需要は減少傾向にある。土地は600万円程度、新築戸建物件は2、000万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。基準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 ■ 標準地		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -6.0 環境 -1.5 行政 0.0 その他 0.0
	津島-1		[99.8] 100	100 [105.0]	100 [96.3]	[100.0] 100	51,800					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 52,100 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
② 変動率			年間 -0.4 %	半年間 %								
[一般的要因] 人口減少に加えて高齢化率が高く、愛西市全体の需要は減少傾向にあり、地価も下落基調が続いている。 [地域要因] 既成の住宅団地で、特別な地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
愛西(県)-5 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (愛西(県)-5), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (株式会社大島不動産鑑定中部支社), 氏名 (和田 重樹), 鑑定評価額 (6,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価又は倍率 (令和5年1月 1.1倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (愛西市鶴多須町中道172番), (2) 範囲 (東50m, 西100m, 南130m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 26,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は愛西市及び隣接市で市街化調整区域内の既成住宅地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は市街化調整区域内の既成住宅地域である。), (8) 公示価格 (27,600 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (対象基準地の価格 26,200 円/㎡, 変動率 -0.8%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H&T不動産鑑定株式会社
愛西(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	5,860,000 円		1㎡当たりの価格	21,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	愛西市早尾町前並89番7			②地積 (㎡)	269	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	町方 2.5km (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南100m、北20m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.8m市道	交通施設	町方駅 西方2.5km	法令規制	「調区」(60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、愛西市及び隣接の津島市を中心とした主として市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは継続している。需要の中心は土地総額で5~6百万円程度、新築戸建てで20~25百万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は市街化調整区域内に存し賃貸想定が合理的でないで適用しない。以上より本件では、比準価格を基に、代表標準地からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 愛西-4	[99.8] / 100	100 [100.0]	100 [125.7]	[100.0] / 100	21,900	標準化補正	街路 +9.0	交通 +3.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 物価高騰、今後の金融政策動向等の不安定要因は存するが不動産市況への影響は現状において限定的であり安定した状況を維持している。									
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 21,900 円/㎡		[地域要因] 特別な変動要因はない。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間 -0.5 %	半年間 %										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鍋田不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 58,400,000 円 and 1㎡当たりの価格: 72,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 令和5年7月5日, 正常価格, 56,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H&T 不動産鑑定株式会社	
愛西(県)5-2	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	本郷 太郎
鑑定評価額	31,200,000 円		1㎡当たりの価格	66,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種類	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	愛西市日置町山の池 2 1 5 番 1 外				②地積 (㎡)	472 ()	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	日比野 450m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 0 m、南 40 m、北 90 m		②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 4. 2 m 市道	交通施設	日比野駅 450m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	28,800 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は愛西市及び隣接の津島市内を中心とする路線沿いに位置する商業地域である。需要者は自用、賃貸を問わず地縁性を有する個人事業者、地元企業、ないし各種サービス事業者等が中心となり、小規模なロードサイド型店舗としての需要が主要なものとなる。また、取引総額については規模・用途等に応じて多様性が認められるが、周辺地域においては積極的な新規出店等は見られず、需要は弱含みである。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、愛西市の事例が極めて稀少であるため、隣接の津島市内における商業地の事例を収集して試算しているが、路線沿いに位置する類似性の高い事例を採用した点において実証的な価格が求められた。また、投資収益性が劣る当該地域の特性を反映し収益価格は低く査定されている。以上を勘案し本件では、自用目的での取引が多い事を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100]	[100]	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	0.0
	津島(県)5-1 前年指定基準地の価格 80,000 円/㎡	[99.7] / 100	[100]	[100]	[100.0] / 100	66,500	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	+20.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,700 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的] 物価高騰、今後の金融政策動向等の不安定要因は存するが不動産市況への影響は現状において限定的であり安定した状況を維持している。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 特別な変動要因はない。						
② 変動率		年間 -0.7 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない。						